

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
CÔNG TY CP XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG
-----o0o-----

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban tổ chức đấu giá bán cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.



ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. HCM

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2014

**CHÀO BÁN CỔ PHẦN THUỘC CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU
CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN (SAIGON IPD) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG**

THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN:

Tên tổ chức phát hành	: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
Giấy chứng nhận ĐKDN:	Số 0300451902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần 1 ngày 25/08/2008 và thay đổi lần thứ 5 ngày 05/08/2013.
Vốn điều lệ	: 40.902.750.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	: 40.902.750.000 đồng
Tổng số cổ phần	: 4.090.275 cổ phần
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần.
Tổng số lượng chào bán	: 2.906.783 cổ phần (<i>Tương đương 71,07% VDL thực góp</i>)
Tổng giá trị chào bán	: 29.067.830.000 đồng (<i>Hai mươi chín tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng</i>)

CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN:

❖ **Đơn vị thực hiện đấu giá bán cổ phần:**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452
- Website : www.hsx.vn

❖ **Đơn vị chào bán:**

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN

- Địa chỉ : 938/180 Nguyễn Thị Định, P. Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 37422411 Fax: (08) 37422400

❖ **Đơn vị phát hành:**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG

- Địa chỉ : 101 Dân Chủ, KP 2, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- Điện thoại : (08) 37225810 – 37225818 Fax: (08) 37225800

❖ **Đơn vị tư vấn:**

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Địa chỉ : 56 – 68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3 821 8666 Fax: (08) 3 914 4372
- Website : www.dag.vn Email: dag@dag.vn

MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ	5
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1.	Rủi ro kinh tế.....	6
2.	Rủi ro pháp luật	6
3.	Rủi ro đặc thù	6
4.	Rủi ro từ đợt chào bán.....	7
5.	Rủi ro khác	7
III.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	7
1.	Tổ chức thực hiện chào bán: Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD)	7
2.	Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (SUNCO)..	7
3.	Tổ chức tư vấn: Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)	7
IV.	CÁC KHÁI NIỆM.....	8
V.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY	9
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
1.1.	<i>Quá trình hình thành và phát triển</i>	<i>9</i>
1.2.	<i>Giới thiệu về Công ty.....</i>	<i>9</i>
2.	Sơ đồ tổ chức quản lý của Công ty	11
3.	Cơ cấu vốn cổ phần tính đến thời điểm 30/11/2013	17
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên tại thời điểm 30/06/2013	18
5.	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ	18
6.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	18
7.	Hoạt động kinh doanh của Công ty	18
8.	Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2011 – Quý III/2013.....	26
8.1.	<i>Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>26</i>
8.2.	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty</i>	<i>26</i>
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	28
10.	<i>Triển vọng phát triển của ngành.....</i>	<i>28</i>
11.	Chính sách đối với người lao động	29
11.1.	<i>Số lượng người lao động trong Công ty.....</i>	<i>29</i>

11.2. Chính sách đối với người lao động	29
12. Chính sách cổ tức	29
13. Tình hình hoạt động tài chính.....	30
13.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	30
13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	33
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	34
14.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	34
14.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát.....	38
14.3. Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	40
15. Tài sản	41
15.1. Tài sản cố định hữu hình	41
15.2. Tình hình sử dụng đất đai	42
16. Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2014 – 2016	43
16.1. Các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2014 – 2016.....	43
16.2. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2014 – 2016	44
16.3. Biện pháp thực hiện.....	44
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	44
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán	44
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	45
1. Những thông tin cơ bản về việc đấu giá.....	45
2. Mục đích của việc chào bán	45
3. Địa điểm công bố thông tin.....	45
4. Đăng ký mua cổ phần	46
VII. PHỤ LỤC.....	48
1. Phụ lục I : Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của SUNCO. Error! Bookmark not de	
2. Phụ lục II : Quyết định bán phần vốn Nhà nước của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn..... Error! Bookmark not defined.	
3. Phụ lục III : Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Thái Dương	Error! Bookmark not defined.
4. Phụ lục IV : Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011, 2012 và Báo cáo tài chính Quý III năm 2013 của Công ty. Error! Bookmark not defined.	

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 01/10/2010 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định số 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Thông tư số 242/2009/TT-BTC ngày 30/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 11/07/2013 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;
- Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Hợp đồng tư vấn giữa Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (SAIGON IPD) và Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á số 59/2013/HĐ/TV/DAS ký ngày 13/12/2013 về việc tư vấn bán cổ phần vốn nhà nước của SAIGON IPD tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Thái Dương (SUNCO);
- Nghị quyết số 15/QĐ.HĐTV.IPC.13 ngày 22/10/2013 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận;
- Quyết định số 62/QĐ.HĐTV.IPC.13 ngày 23/10/2013 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận về chấp thuận chủ trương bán toàn bộ cổ phần vốn nhà nước của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương;
- Quyết định số 01/QĐ-KCNSG-HĐTV ngày 03/01/2014 của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn về việc bán cổ phần vốn nhà nước của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro hệ thống có tác động trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp trong nền kinh tế. Việc xem xét các thay đổi về cơ chế vận hành và khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung có ý nghĩa lớn trong việc đánh giá và dự báo tình hình kinh doanh của Công ty, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống ứng phó cho sự thay đổi bất lợi có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Doanh nghiệp.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) từ đầu năm 2007, nền kinh tế Việt Nam đã dần hội nhập sâu hơn với nền kinh tế thế giới và ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của nền kinh tế quốc tế. Dưới tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu kéo dài từ năm 2008, kinh tế Việt Nam đã gặp phải không ít khó khăn, tăng trưởng GDP hàng năm có dấu hiệu chậm lại so với giai đoạn trước đó. Theo số liệu của Tổng cục thống kê: tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2011 đạt 5,89 %, năm 2012 là 5,03% và năm 2013 là 5,42% (Nguồn: Tổng cục thống kê).

Bước sang năm 2013, nền kinh tế trong nước đã có nhiều chuyển biến khá khả quan, chỉ số CPI bình quân cả năm tăng 6,6%; Kim ngạch xuất khẩu năm 2013 ước đạt 132,2 tỷ USD, tăng 15,4% so với kết quả đạt được năm 2012 ... góp phần tạo điều kiện ổn định cho tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, thực trạng kinh tế toàn cầu sẽ vẫn có thể tiếp tục gây ảnh hưởng tiêu cực đối với nền kinh tế Việt Nam, do đó, rủi ro từ kinh tế cũng sẽ có những tác động nhất định đến Công ty trong giai đoạn tới.

2. Rủi ro pháp luật

Hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành. Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác dụng định hướng phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Rủi ro đặc thù

Nhu cầu vốn dài hạn cao, thời gian đầu tư và khai thác kéo dài là rủi ro chính của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, với tình hình thị trường bất động sản bị đóng băng trong thời gian vừa qua, khả năng huy động vốn đầu tư và tiêu thụ sản phẩm của Công ty cũng gặp nhiều khó khăn và có nguy cơ bị đình trệ.

Mặt khác, ngành kinh doanh xây dựng bất động sản còn chịu ảnh hưởng bởi sự biến động giá của các yếu tố khác như giá dầu, giá vàng, giá thép thế giới... bởi những yếu tố đó tác động đến chi phí vận chuyển, chi phí sản xuất các loại vật liệu xây dựng trong nước. Chính những tác động đó sẽ đẩy chi phí xây dựng, chi phí đầu tư các dự án tăng lên, ảnh

hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. **Rủi ro từ đợt chào bán**

Với thực trạng hiện nay, Thị trường Chứng khoán Việt Nam đang trong thời kỳ điều chỉnh sau một thời gian dài tăng trưởng liên tục, do đó, tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định và đang chờ đợi những động thái tích cực và dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế. Vì vậy, việc chào bán cổ phần ra vào thời điểm này sẽ gặp một số khó khăn và bất lợi nhất định. Tuy nhiên, với những biện pháp mạnh mẽ và chính sách điều tiết hợp lý của Chính phủ thời gian gần đây, hứa hẹn sự trở lại sôi động hơn của thị trường chứng khoán trong thời gian sắp tới.

Ngoài ra, do cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương chưa đưa vào giao dịch tập trung nên tính thanh khoản kém hơn so với các Công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên Sở GDCK Hà Nội và Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư thận trọng xem xét và đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thì sẽ có nhận định hợp lý về giá trị thực cổ phiếu của Công ty.

5. **Rủi ro khác**

Ngoài ra, Công ty còn chịu các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

III. **NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

1. **Tổ chức thực hiện chào bán: Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD)**

Ông Nguyễn Văn Quý Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên

2. **Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (SUNCO)**

Ông Nguyễn Khắc Duy Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Ông Trịnh Ngọc Hải Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT

3. **Tổ chức tư vấn: Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)**

Bà Trương Nguyễn Thiên Kim Chức vụ: Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp

Bản công bố thông tin này do Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á soạn thảo phục vụ cho việc bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn các số liệu, ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý, cẩn trọng và phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

IV. CÁC KHÁI NIỆM

Khái niệm/ Từ viết tắt	Giải nghĩa
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
CBCNV	Cán bộ Công nhân viên
SUNCO	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
Chứng nhận ĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Công ty	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
CTCP	Công ty cổ phần
DT	Doanh thu
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
LN	Lợi nhuận
SAIGON IPD	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương
Tổ chức tư vấn	Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)
TDT	Tổng doanh thu
UBND	Ủy ban nhân dân

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Quá trình hình thành và phát triển

❖ Lịch sử hình thành:

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (SUNCO) là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 10/06/1993 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/07/2003, UBND Thành phố ra Quyết định số 2545/QĐ-UB chuyển SUNCO về làm công ty thành viên của Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

Tháng 04 năm 2004, Công ty Thái Dương tiến hành xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo Quyết định số 1559/QĐ-UB ngày 12/04/2004 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương (SUNCO JSC) chính thức đi vào hoạt động ngày 25/08/2007 với mức vốn điều lệ 35 tỷ đồng, trong đó vốn nhà nước tham gia chi phối chiếm tỷ lệ 71,07% vốn điều lệ.

❖ Tôn chỉ (phương châm) hoạt động, chiến lược kinh doanh của Công ty:

Uy tín, chất lượng, hiệu quả.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên công ty: **CÔNG TY CP XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG**
- Tên tiếng Anh: **SUN CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **SUNCO.JSC**
- Địa chỉ: 101 Dân Chủ, KP 2, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 37225810 – 37225818 Fax: (08) 37225800
- Email: suncojsc@aol.com
- Logo của công ty:



- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 0300451902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần 1 ngày 25/08/2008 và thay đổi lần thứ 5 ngày 05/08/2013.
- Vốn điều lệ: 40.902.750.000 đồng.
- Vốn điều lệ thực góp: 40.902.750.000 đồng.

- **Ngành nghề kinh doanh:**
 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: sàn giao dịch bất động sản.
 - Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục). Chi tiết: sản xuất, gia công hàng may thêu (trừ tẩy, nhuộm, hồ, in, gia công hàng qua sử dụng).
 - Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Chi tiết: sản xuất nước giải khát (không sản xuất tại trụ sở).
 - Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: mua bán thực phẩm chế biến, thủy hải sản đóng hộp.
 - Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: mua bán nông sản.
 - Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: chế biến nông sản.
 - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: mua bán hàng điện tử, hàng kim khí điện máy, điện thoại, phụ tùng xe gắn máy, máy móc-thiết bị-phụ tùng ngành tin học.
 - Bán buôn đồ uống. Chi tiết: mua bán nước giải khát, rượu.
 - Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: sản xuất thực phẩm chế biến, thủy hải sản đóng hộp (không sản xuất tại trụ sở).
 - Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào. Chi tiết: mua bán thuốc lá điếu sản xuất trong nước.
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: xây dựng công trình cầu đường.
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản.
 - Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng.
 - Đại lí, môi giới, đấu giá. Chi tiết: đại lý đối ngoại tệ.
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
 - Điều hành tua du lịch. Chi tiết: kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.
 - Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp. Chi tiết: lắp ráp linh kiện điện tử và máy vi tính.
 - Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: khai thác khoáng sản.
 - Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết tư vấn chuyên giao công nghệ (trừ tư vấn pháp luật).

- Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan. Chi tiết: gia công chế tác vàng, bạc trang sức, đá mỹ nghệ.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch đô thị.

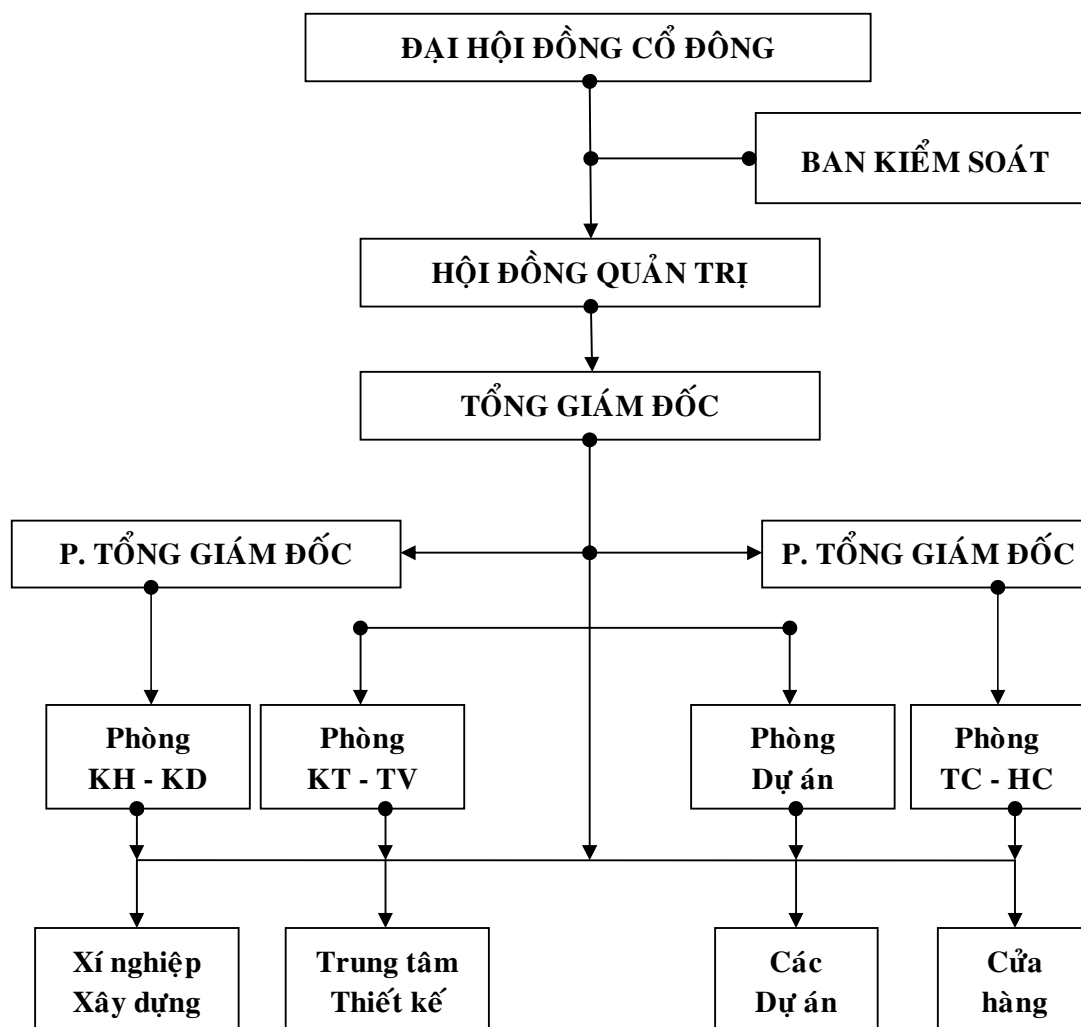
2. Sơ đồ tổ chức quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo:

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội khóa X thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật và các quy định khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty chi tiết được thể hiện theo sơ đồ sau:

Sơ đồ tổ chức Công ty



2.1. Đại hội đồng cổ đông

Là tổ chức có quyết định cao nhất của Công ty, hoạt động thông qua cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường và thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản.

2.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HDQT) do Đại hội đồng cổ đông bầu ra theo hình thức đơn phiếu. Số thành viên của HDQT là 05 người. Nhiệm kỳ của HDQT là 5 năm. Nhiệm kỳ của các thành viên trong HDQT là 05 năm và có thể được bầu lại với số lần không hạn chế.

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

Hiện tại, HDQT của Công ty gồm 05 thành viên, cụ thể như sau:

Ông	Nguyễn Khắc Duy	– Chủ tịch HDQT
Ông	Trịnh Ngọc Hải	– Phó Chủ tịch HDQT
Bà	Trịnh Thị Ánh Huệ	– Thành viên HDQT
Ông	Huỳnh Lê Hùng	– Thành viên HDQT
Bà	Trần Thị Loan	– Thành viên HDQT

2.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông để kiểm soát một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Ban kiểm soát có 03 thành viên, nhiệm kỳ các thành viên Ban kiểm soát là 5 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

BKS hiện hành của Công ty bao gồm các thành viên sau:

Bà	Nguyễn Thị Lê Đào	– Trưởng ban BKS
Ông	Nguyễn Đắc Thành	– Thành viên BKS
Ông	Trương Quang Vũ	– Thành viên BKS

2.4. Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty

HDQT bổ nhiệm 1 thành viên trong HDQT hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc.

Phó Tổng Giám đốc được Tổng Giám đốc bổ nhiệm, bãi nhiệm theo phương án kinh doanh của Công ty đã được ĐHCĐ và HDQT thông qua.

Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay là ông Trịnh Ngọc Hải.

Kế toán trưởng của Công ty hiện nay là bà Nguyễn Thị Thương.

2.5. Các phòng ban trong Công ty

❖ Phòng Tổ chức hành chính quản trị

Tổ chức quản lý nhân sự:

- Quản lý hồ sơ cá nhân của toàn thể nhân sự trong Công ty.
- Quy định các chế độ báo cáo định kỳ hàng năm về quá trình công tác của nhân viên.
- Theo dõi đánh giá năng lực của nhân viên để đề xuất các mức lương bổng, khen thưởng kịp thời.

Đào tạo tuyển chọn nhân viên:

- Lập chương trình đào tạo, tiêu chuẩn tuyển chọn nhân viên.
- Phối hợp tổ chức các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên.

Phúc lợi xã hội, y tế:

Tổ chức thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo quy định hiện hành.

Bảo vệ và phòng cháy chữa cháy:

- Bảo vệ an toàn cho lãnh đạo, cho toàn thể nhân viên cơ quan.
- Bảo vệ tài sản, tài liệu, nhắc nhở nhân viên tôn trọng nội quy cơ quan do lãnh đạo ban hành.
- Lập sổ ghi chép, ký nhận bàn giao ca trực, ghi chép những sự việc cần thiết.
- Đề xuất yêu cầu trang bị phương tiện Phòng Cháy Chữa Cháy cần thiết. Dự đoán tình huống xảy ra, phương án khắc phục.
- Thường xuyên kiểm tra bình chữa cháy, các cầu dao điện của các phòng ban, bình đun nước, tất cả các phương tiện có liên quan đến điện nhất là sau giờ làm việc.
- Duy trì đường dây liên lạc nhanh chóng với các cơ quan Phòng Cháy Chữa Cháy của Thành phố và quận, huyện.

Hành chính:

- Tổ chức thu thập và lưu trữ các tài liệu, thông tư, chỉ thị và văn bản pháp Quy do Nhà nước ban hành liên quan đến tổ chức, hoạt động Sản Xuất Kinh Doanh của đơn vị.
- Quản lý công văn, đánh máy, phôi-tô, giao liên, vi tính.
- Tiếp nhận việc lưu trữ công văn, trình lãnh đạo, phân phối công văn.
- Giữ sổ sách công văn đi và đến, ghi rõ ngày, giờ của cơ quan nào, vấn đề gì.
- Quản lý kho và tài sản cố định, phân phối văn phòng phẩm.

- Phối hợp với Phòng Kế toán – Tài vụ thực hiện kiểm kê, lập bảng hiện trạng của tài sản hàng năm.

Quản trị:

- Lập, trình Tổng Giám đốc ban hành, phổ biến và kiểm tra việc thực hiện các nội quy, quy chế trong toàn bộ Công ty.
- Quy chế trang phục – tiếp khách tại Công ty.
- Quy chế và sử dụng điện thoại, fax, các thiết bị văn phòng khác.
- Quy chế bảo mật đơn vị, ra vào phòng thủ quỹ (phối hợp với Phòng kế toán tài vụ).
- Quy chế sử dụng, điều động bảo quản xe ô-tô, lái xe.
- Nội Quy giờ giấc làm việc và chấm công tại Công ty.
- Nội Quy Phòng cháy chữa cháy trong cơ sở Công ty.
- Tổ chức thực hiện hết sức chu đáo công tác vệ sinh cơ quan, chăm sóc tốt cây kiểng.

Diễn báo:

Phân phối fax và văn bản cho các phòng trong đó ghi ngày giờ giao, nhận, nội dung fax, các bảng đánh máy, photo muốn thực hiện phải có chữ ký của Trưởng phòng.

❖ **Phòng Kế toán tài vụ:**

- Tổ chức thực hiện các Quy định về tài chính do Nhà nước ban hành, những Quy định về tài vụ trong công tác tổ chức, thực hiện các mục thu, chi trong quá trình điều hành hàng ngày, quản lý và điều độ các loại tài sản của Công ty.
- Lập kế hoạch tài chính và lịch trình báo cáo hàng tháng, quý, năm.
- Dự kiến nguồn vốn và đề nghị kế hoạch sử dụng cho hợp lý, có hiệu quả.
- Lập các biểu mẫu và sổ sách kế toán, ghi chép mọi hoạt động trong quá trình điều hành kế toán hàng ngày.
- Nghiên cứu, phân tích, góp ý và đề xuất các hợp đồng kinh tế trong lĩnh vực chuyên môn về tài chính, đề xuất các ý kiến liên quan tới hợp đồng kinh tế của các đơn vị hợp tác hay các đơn vị do Công ty đầu tư.
- Thực hiện các chứng từ, sổ sách kế toán của Công ty theo các mẫu chứng từ kế toán thống nhất trong các đơn vị kinh tế do Bộ Tài chính ban hành.
- Thống kê các hoạt động kinh doanh của Công ty, báo cáo cho cấp trên và các ban ngành theo Quy định.

❖ **Phòng Kế hoạch kinh doanh:**

Kế hoạch:

- Xây dựng kế hoạch từng tháng – quý – năm theo phương án hoạt động sản xuất

kinh doanh đã được ĐHCĐ và HĐQT thông qua.

- Phân tích những mặt thuận lợi, khó khăn trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty trình Tổng Giám đốc Công ty quyết định.
- Báo cáo Thống kê – Kế hoạch.

Kinh doanh:

- Nghiên cứu tiềm năng đầu tư sản xuất, khai thác các mặt hàng nông, lâm, thủy, hải sản, khoáng sản,... kinh doanh trong nước và xuất khẩu, soạn thảo kế hoạch thực hiện đầu tư nếu thấy cần.
- Xây dựng, tổ chức thành mạng lưới các nguồn cung cấp, có kế hoạch yểm trợ để ràng buộc đối tác với Công ty trong việc cung cấp nguồn hàng cho Công ty, nhất là đối với mặt hàng hiếm, quan trọng.
- Tổ chức bộ phận theo dõi, nắm bắt nhanh chóng mọi biến động về giá cả thị trường xuất - nhập khẩu trong và ngoài nước.
- Lập những bảng tiên lượng giá, dự toán tình hình biến động về nguồn hàng, giá cả.
- Nghiên cứu, xây dựng hợp lý hóa công tác xuất – nhập khẩu của đơn vị và hệ thống thu gom các mặt hàng xuất – nhập khẩu từng vùng, từng khu vực để đáp ứng nhanh chóng nhu cầu thị trường hàng hóa quốc tế.
- Nhập máy móc, vật liệu, trang thiết bị, phụ tùng, phương tiện hoạt động cho các công trình đầu tư của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương hay do yêu cầu của các đơn vị kinh tế khác.
- Nhập hàng hóa và vật tư nguyên liệu phục vụ cho sản xuất, tiêu dùng, kinh doanh trong nước.
- Thực hiện mọi thủ tục về xuất nhập khẩu đối với cơ quan hữu quan trong việc xuất nhập hàng hóa của Công ty hoặc hàng hóa ủy thác.
- Trong công tác xuất – nhập khẩu phải tôn trọng nghiêm chỉnh các Quy định do Nhà nước và Thành phố ban hành.

Quản lý sản xuất:

- Quản lý các đơn vị kinh doanh được triển khai hoạt động theo các phương án cụ thể của Công ty.
- Phối hợp hoạt động, đôn đốc, kiểm tra và thực hiện báo cáo định kỳ về hoạt động của các cơ sở sản xuất kinh doanh nói trên.

Giao tế:

- Điều xe, đưa – đón tiếp khách trong và ngoài nước.
- Phối hợp hướng dẫn khách nước ngoài đến làm việc với các công ty, xí nghiệp

hoặc đơn vị kinh tế khác.

- Từ lúc nhận được telex, fax của đoàn nước ngoài muốn đến Thành phố, Phòng giao tế lên kế hoạch tiếp đón, theo dõi diễn biến hoạt động của đoàn và đưa tiễn đoàn ra sân bay về nước, lo giúp các thủ tục cần thiết.
- Tiếp đoàn tại sân bay, bố trí khách sạn, ăn uống, bố trí tham quan.
- Tập hợp và trình lãnh đạo biên bản nhận định hoạt động của đoàn hàng ngày, hay nhận định tổng kết trước khi đoàn về nước.
- Chuẩn bị thực hiện các bản ghi nhớ nếu cần.
- Liên hệ để giải quyết vấn đề chiêu đãi đoàn hay bất cứ khách nào mà lãnh đạo Công ty muốn chiêu đãi tại cơ quan hay một nơi nào khác.

❖ **Phòng Dự án:**

Kế hoạch:

- Cử cán bộ có kinh nghiệm nghiên cứu, khảo sát các dự án do địa phương và Nhà nước kêu gọi đầu tư, tiến hành lập bảng báo cáo trình HĐQT và Tổng Giám đốc kế hoạch và phương án triển khai các dự án có tính khả thi nhất.
- Lập hồ sơ đấu thầu trình Tổng Giám đốc và HĐQT.
- Lập thủ tục xin phép đầu tư dự án theo trình tự Nhà nước ban hành.
- Giám sát việc đo vẽ, định mốc cọc giới, khoan địa chất,...
- Quản lý, lưu trữ bản vẽ sơ bộ, tổng thể, Quy hoạch về giao thông, hệ thống thoát nước bản – sạch, cấp điện – điện thoại – cấp quang, vỉa hè, cây xanh, công viên, chợ, siêu thị, bãi đậu xe và các cơ sở hạ tầng cần thiết khác theo nhu cầu của từng dự án.
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ kết cấu (móng, cột, sàn, mái), thiết kế các kiểu mẫu nhà đúng với Quy hoạch kiến trúc của từng dự án.
- Phối hợp với địa phương trong công tác giải tỏa di dời, đề xuất và hướng giải quyết các khó khăn trong việc cắm cọc mốc, giải tỏa,....

Thực hiện:

- Cử cán bộ chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng giám sát từng hạng mục công trình đang triển khai.
- Tuyển dụng công nhân xây dựng theo thời vụ để phục vụ cho dự án.
- Ban hành Quy định và trang thiết bị về an toàn lao động, cử cán bộ chốt 24/24 tại công trình nhằm đảm bảo vật tư – thiết bị xây dựng – an ninh trật tự trong khu dự án.
- Thực hiện phương án bình bầu công khai A B C để có chế độ khen thưởng – xử

phạt nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của người lao động.

- Báo cáo trình Tổng Giám đốc những thuận lợi và khó khăn đang gặp phải, đề xuất xin hướng giải quyết.
- Báo cáo tiến độ thực hiện dự án cho Tổng Giám đốc.
- Theo dõi tiến trình thực hiện các hợp đồng liên doanh liên kết - hợp tác, hợp đồng gói thầu xây dựng từng hạng mục, giám sát và lập bản nghiệm thu từng hạng mục công trình.
- Bảo đảm độ dung sai chênh lệch trong xây dựng thực tế và trong dự toán không được vượt quá tỷ lệ biến động cho phép đã được Quy định.
- Thực hiện và theo dõi các hợp đồng kinh tế khi dự án được đưa vào khai thác kinh doanh, lập sổ theo dõi theo mẫu Quy định.

Phối hợp:

- Liên kết - hợp tác với địa phương trong công tác giải tỏa và các công vụ có liên quan đến dự án như: giấy phép, đăng ký lưu trú, PCCC, an ninh – trật tự,....
- Phối hợp với Phòng Tổ chức hành chính về phương tiện công tác, photo, công chứng,....
- Phối hợp với Phòng Kế toán tài vụ trong việc thanh quyết toán công trình, hợp đồng kinh tế và các vấn đề khác có liên quan đến tài chính.
- Phối hợp với Phòng Kế hoạch kinh doanh trong khâu “kinh doanh ngoài” ngay tại dự án đang triển khai như: kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, điện, ...

3. Cơ cấu vốn cổ phần tính đến thời điểm 30/11/2013

Stt	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ (%) sở hữu	Số lượng cổ đông
1.	Trong nước:	4.090.275	40.902.750.000	100%	45
1.1	Vốn Nhà nước (SAIGON IPD)	2.906.783	29.067.830.000	71,07%	1
1.2	Trong Công ty	320.406	3.204.060.000	7,83%	11
1.3	Ngoài Công ty	863.086	8.630.860.000	21,10%	33
2.	Nước ngoài:	-	-	-	-
	Tổng cộng	4.090.275	40.902.750.000	100%	45
1.	Cá nhân	1.183.492	11.834.920.000	28,93%	44
2.	Tổ chức	2.906.783	29.067.830.000	71,07%	1
	Tổng cộng	4.090.275	40.902.750.000	100%	45

Nguồn: SUNCO

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên tại thời điểm 30/09/2013

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	2.906.783	29.067.830.000	71,07%
Lê Thị Trâm Anh	233.730	2.337.300.000	5,71%
Tổng cộng	3.140.513	31.405.130.000	76,78%

Nguồn: SUNCO

5. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Căn cứ Giấy chứng nhận ĐKDN số 0300451902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần 1 ngày 25/08/2008 và thay đổi lần thứ 5 ngày 05/08/2013, SUNCO không có cổ đông sáng lập.

6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

❖ Công ty mẹ

Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.

Địa chỉ: 938/180 Nguyễn Thị Định, P. Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

Số lượng cổ phần nắm giữ: 2.906.783 cổ phần

Tỷ lệ nắm giữ: 71,07%

7. Hoạt động kinh doanh của Công ty

6.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty đang thực hiện kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ chủ yếu sau:

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, cầu đường, san lấp mặt bằng.
- Kinh doanh bất động sản.
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

6.2. Các dự án SUNCO đang thực hiện

Dự án Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ trung tâm Nhơn Trạch

❖ Pháp lý dự án:

- Phê duyệt chi tiết 1/500 và quyết định giao đất của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Phê duyệt chi tiết 1/500 số: 385/UBT ngày 24/01/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định giao quyền sử dụng đất số: 1999/QĐ.CT.UBT ngày 10/07/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47124000071 ngày 16/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai.

❖ **Nội dung dự án Khu nhà ở - Dịch vụ - Thương mại Nhơn Trạch:**

Diện tích 5,3 hecta tại Trung tâm Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương làm chủ đầu tư gồm 2 phần:

✓ ***Phần 1: Công ty trực tiếp kinh doanh khai thác***

1. Đất biệt thự + Đất nhà liền kề, diện tích: 14.032 m²
2. Tiến độ thực hiện:
 - * Về hạ tầng kỹ thuật trong dự án: cơ bản đã hoàn thành.
 - * Về xây dựng nhà liền kề: đã hoàn tất việc xây thô 26 căn nhà liền kề.
3. Công ty đã bán xong 26 căn nhà liền kề và 47 nền đất biệt thự đã ký hợp đồng bán cho khách hàng.

✓ ***Phần 2: Hợp tác đầu tư với Công ty Sova Holdings (Malaysia):***

Khu cao ốc liên hợp, diện tích: 28.643 m² (gồm 2 lô văn phòng cho thuê 15 tầng, 4 lô chung cư cao cấp 14 đến 16 tầng và 1 khu thương mại – dịch vụ - khách sạn 15 tầng tiêu chuẩn 5 sao).

1. Công ty SUNCO góp vốn đầu tư: 7 triệu USD (góp vốn bằng quyền sử dụng đất).
2. Công ty Sova Holdings (Malaysia) góp vốn đầu tư: 40 triệu USD.
3. Tiến độ thực hiện dự án:
 - * Đã xây vòng rào bao bọc chung quanh khu vực dự án.
 - * Cao ốc khối văn phòng cho thuê 15 tầng (Lô H): đã xây xong phần móng và tầng hầm.
 - * Khu cao ốc phức hợp (Lô D&E) 16 tầng gồm 4 block nhà và khối đế:
 - + Đã xây dựng xong 16 tầng của block D1 (trong tổng số 4 block).
 - + Đang xây dựng khối đế block D2.
4. Tiến độ góp vốn của đối tác: Công ty Sova Holdings đã giải ngân đầu tư vào dự án: 170 tỷ đồng.
5. Hiệu quả kinh tế:
 - Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, SUNCO được chia 15% và Sova

Holdings được chia 85% doanh thu khai thác của toàn bộ dự án khu cao ốc liên hợp Tp. Nhơn Trạch. Tuy nhiên, trong năm 2013, SUNCO và SAIGON IPD đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HHDHT-2013, theo đó, SAIGON IPD sẽ góp 10.330.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 9% trên tổng số vốn mà SUNCO đã góp vào dự án theo Hợp đồng hợp tác số 02/HDHT/2007 ngày 07/08/2007 với Sova Holdings). Căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HHDHT-2013, SUNCO và SAIGON IPD sẽ hưởng chung khoản tiền 15% doanh thu khai thác và quyền lợi mỗi bên được phân chia theo tỷ lệ % vốn góp của mỗi bên.

- Trong năm 2012 SUNCO đã chuyển nhượng lại doanh thu Block D1 cho Sova Holdings 15% phần doanh thu của SUNCO trị giá là: 20 tỷ đồng.

❖ **Những vấn đề còn tồn tại của dự án:** Do khó khăn chung về khủng hoảng kinh tế, thị trường địa ốc đóng băng nên tiến độ đầu tư của Sova Holdings có chậm lại so với kế hoạch.

Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Bạc Liêu

❖ **Pháp lý dự án:**

- Hợp đồng số: 05/HĐKT ngày 19/05/1995 và các phụ kiện đã ký kết giữa Công ty Thái Dương và Ban Dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu có công chứng của UBND Thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định giao đất của Thủ tướng Chính phủ số 1099/QĐ-TTg ngày 09/12/1998.

❖ **Tiến độ thực hiện dự án:**

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương góp vốn tổng cộng 29 tỷ đồng theo đơn giá năm 1997 cho Ban Dự án Trung tâm Thương mại Bạc Liêu để giải tỏa di dời, làm hạ tầng kỹ thuật và xây dựng chợ trung tâm bàn giao cho phía Bạc Liêu để được nhận lại 5 lô đất B, C, D, E và F tiếp tục đầu tư 5 lô nhà liên kế chung quanh khu chợ và đưa vào kinh doanh để thu hồi vốn đã đầu tư.

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương đã thực hiện xong phần nghĩa vụ đối với dự án là đã đầu tư 22,9 tỷ đồng theo đơn giá năm 1997 (còn nợ 6,1 tỷ đồng) trong tổng số 29 tỷ đồng cho Bạc Liêu để giải tỏa di dời, làm hạ tầng kỹ thuật và xây dựng chợ trung tâm cho Bạc Liêu.

Do khó khăn trong khâu giải tỏa di dời nên Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương chỉ mới nhận được 3 lô đất B, C và F. Còn 2 lô D và E chưa giải tỏa xong vì giá đền bù giải tỏa ngày càng tăng cao. Theo biên bản làm việc 04 bên gồm: UBND tỉnh Bạc Liêu, UBND Thị xã Bạc Liêu, Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương ngày

06/07/2007 thì phần chi phí giải tỏa di dời phát sinh tăng thêm 27 tỷ đồng. Các bên thống nhất phía Ban Dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu hỗ trợ 9 tỷ đồng và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương hỗ trợ thêm 18 tỷ đồng. Để tiếp tục triển khai dự án phải giải tỏa cho xong hai lô D và E còn lại. Tuy nhiên, từ năm 2007 đến nay, Công ty thiếu vốn trầm trọng nên chỉ mới chi hỗ trợ giải tỏa di dời được 2 tỷ đồng, còn thiếu 16 tỷ đồng chưa có nguồn (theo biên bản ngày 06/07/2007 đã ký giữa 04 bên).

Theo Biên bản làm việc ngày 07/11/2012 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương và Thành ủy UBND Tp. Bạc Liêu, chi phí hỗ trợ giải tỏa di dời tiếp tục tăng lên, hai bên tạm thống nhất chi phí phát sinh mỗi bên chịu 50% trình UBND tỉnh Bạc Liêu xem xét quyết định.

Như vậy, nếu tiếp tục thực hiện dự án, Công ty cần phải đầu tư thêm: 30 tỷ đồng.

Trong đó:

- Hỗ trợ di dời thêm theo biên bản ngày 06/07/2007 : 18 tỷ đồng
- Hỗ trợ di dời thêm theo biên bản ngày 07/11/2012 : 9 tỷ đồng
- Xây dựng hạ tầng và vỉa hè lô D, E : 3 tỷ đồng

Đến thời điểm 30/09/2013, chi phí dở dang chưa thu hồi tại dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu là 48,03 tỷ đồng

- ❖ **Phương thức xử lý:** Đối với dự án này, do thiếu vốn để tiếp tục đầu tư nên HĐQT Công ty đã quyết định tìm đơn vị khác có tiềm năng chuyển nhượng lại dự án để thu hồi vốn và chi phí đã đầu tư. Tuy nhiên, đến nay SUNCO vẫn chưa thực hiện được vì thiếu nguồn vốn để giải tỏa di dời.

Dự án đầu tư khu trung tâm Dân cư và Hành chính Phước Thái – Long Thành

- ❖ **Pháp lý dự án:**

- Phê duyệt chi tiết 1/500 và quyết định giao đất của UBND tỉnh Đồng Nai
- Phê duyệt chi tiết 1/500 số: 2722/QĐ.CT.UBT ngày 31/07/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định giao quyền sử dụng đất số: 730/QĐ.CT.UBT ngày 12/03/2003 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 số: 1510/QĐ.CT.UBT ngày 20/04/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- ❖ **Phân tích hiệu quả kinh tế đầu tư:**

- Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 146 tỷ đồng
- Tiến độ đã thực hiện:

- + Đã nhận bàn giao được hơn 8 hecta đất thuộc dự án.
- + Đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 60%.
- + Chi phí đã đầu tư: 33,84 tỷ đồng.
- Tình hình kinh doanh dự án:
 - + Đã chuyển nhượng và xuất hoá đơn 64 nền: 9,317 tỷ đồng.
 - + Chi phí đầu tư dở dang: 27,38 tỷ đồng.
 - + Tổng giá trị hợp đồng đã ký (134 nền): 18,44 tỷ đồng.
- Nhu cầu vốn đầu tư thêm: 100 tỷ đồng
- ❖ **Những vấn đề còn tồn tại của dự án:** Thiếu nguồn vốn đầu tư để tiếp tục thực hiện dự án.

Dự án Khu dân cư và du lịch sinh thái xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch

❖ **Pháp lý dự án:**

- Quyết định giới thiệu địa điểm của UBND huyện Nhơn Trạch số: 3200/UBND-KT ngày 06/11/2012
- Giá đền bù đất theo báo cáo kết quả thẩm định số 182/012/HĐTĐ-HG ngày 20/12/2012 do Công ty TNHH TM Địa ốc Hoàng Gia lập.
- Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 10/01/2013 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương.

❖ **Kế hoạch thực hiện:**

- Tổng vốn đầu tư (dự kiến) : 32 tỷ đồng
- Chuyển nhượng đất sạch đã san lấp mặt bằng, vị trí thuận lợi. Mặt tiền đường Hùng Vương, phía hậu giáp sông Ông Kèo.
- Dùng bất động sản là quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng triển khai dự án.

❖ **Tiến độ thực hiện dự án:**

- Diện tích 5 hecta tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương làm chủ đầu tư đang thực hiện thuận lợi:
- Giai đoạn I: diện tích 20.855 m².
 - Tổng giá trị bồi thường giai đoạn I: 24,32 tỷ đồng.
 - Đã thanh toán đến ngày 24/04/2013: 4,20 tỷ đồng.

6.3. Doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty qua các năm

❖ *Doanh thu*

Cơ cấu doanh thu các hoạt động kinh doanh qua các năm

TT	Nhóm sản phẩm	Năm 2011		Năm 2012		9 tháng đầu năm 2013	
		Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)
1	DT bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.513	99,32	28.326	99,10	2.940	99,02
	<i>DT bán rượu</i>	234	0,76	-	-	-	-
	<i>DT bán quần áo, chỉ may</i>	435	1,42	-	-	-	-
	<i>DT kinh doanh Bất động sản</i>	29.844	97,14	28.326	99,10	2.940	99,02
2	Hoạt động tài chính	148	0,48	258	0,90	29	0,98
3	Hoạt động khác	60	0,20	-	0,00	-	0,00
	Tổng cộng	30.721	100	28.584	100%	2.969	100

Nguồn: SUNCO

❖ *Lợi nhuận*

Cơ cấu lợi nhuận gộp các hoạt động kinh doanh qua các năm

TT	Nhóm sản phẩm	Năm 2011		Năm 2012		9 tháng đầu năm 2013	
		Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr.đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.404	103,41	20.111	99,22	1.510	98,95
	<i>LN gộp bán rượu</i>	-	-	-	-	-	-
	<i>LN gộp bán quần áo, chỉ may</i>	(2.496)	(40,30)	-	-	-	-
	<i>LN gộp kinh doanh Bất động sản</i>	8.900	143,71	20.111	99,22	1.510	98,95
2	Lợi nhuận hoạt động Tài chính	148	2,39	166	0,82	29	1,90
3	Lợi nhuận hoạt động khác	(359)	(5,80)	(8)	(0,04)	(13)	(0,85)
	Tổng cộng (*)	6.193	100%	20.269	100%	1.526	100%

Nguồn: SUNCO

Căn cứ số liệu về doanh thu và lợi nhuận gộp của SUNCO trong những năm gần đây, có thể thấy hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực mang lại lợi nhuận cho Công ty với tỷ trọng xấp xỉ 99%. Doanh thu từ bán rượu và bán quần áo, chỉ may trong năm 2011 xuất phát từ hoạt động bán thanh lý hàng tồn kho những năm trước đây khi SUNCO còn kinh doanh những mặt hàng này, tuy nhiên tỷ trọng không đáng kể và không đóng vai trò ảnh hưởng chi phối đến kết quả kinh doanh chung của Công ty.

6.4. Nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất

Do hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản nên nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên vật liệu đặc biệt là vật liệu xây dựng trong sản xuất kinh doanh của Công ty tương đối lớn. Tuy nhiên, do SUNCO chủ yếu thuê đơn vị thi công bên ngoài nên việc quản lý nguồn nguyên vật liệu phục vụ sản xuất không phải là áp lực quá lớn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

6.5. Chi phí hoạt động

Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với tổng doanh thu:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		9 tháng đầu năm 2013	
		Giá trị	%/TDT	Giá trị	%/TDT	Giá trị	%/TDT
1	Giá vốn hàng bán	24.108	78,47%	8.215	28,74%	1.430	48,16%
2	Chi phí bán hàng	152	0,49%	-	-	-	-
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.755	15,48%	16.791	58,74%	1.306	43,99%
4	Chi phí tài chính	-	-	92	0,32%	-	-
5	Chi phí khác	420	1,37%	8	0,03%	13	0,44%
Tổng chi phí		29.435	95,81%	25.106	87,83%	2.749	92,59%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và BCTC Quý III/2013 chưa kiểm toán của Công ty

Trong cơ cấu chi phí của SUNCO những năm vừa qua, khoản mục Giá vốn hàng bán và Chi phí quản lý doanh nghiệp luôn chiếm những tỷ trọng cao và đóng vai trò chi phối trong tổng chi phí của Công ty. Bên cạnh đó, các khoản mục chi phí khác như chi phí bán hàng, chi phí tài chính ... chiếm tỷ trọng rất nhỏ và không ổn định qua các năm. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, thách thức, việc Công ty duy trì được tỷ lệ Tổng chi phí thấp hơn Tổng doanh thu, giúp doanh nghiệp có lãi hàng năm là một nỗ lực đáng ghi nhận của SUNCO thời gian qua.

6.6. Trình độ công nghệ

Là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tuy nhiên SUNCO chủ yếu thuê các đơn vị bên ngoài thực hiện công tác san lấp mặt bằng, thi công xây dựng ... nên cơ sở máy móc thiết bị của Công ty khá đơn giản, không đầu tư nhiều thiết bị công nghệ mà chủ

yếu là các máy móc, dụng cụ quản lý phục vụ cho công việc văn phòng hàng ngày.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

Nhận biết được tầm quan trọng của chất lượng dự án đối với hình ảnh và uy tín của một doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Nhà nước nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như yêu cầu về thời hạn được giao. Bộ phận kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty do các kỹ sư, cán bộ kỹ thuật kiểm tra ngay tại công trình.

6.8. Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu

Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu của Công ty chưa được chú trọng đầy mạnh trong thời gian qua. Việc tìm kiếm và phát triển khách hàng chủ yếu phụ thuộc vào các mối quan hệ và các khách hàng truyền thống trong khu vực quản lý.

6.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty đang sử dụng logo sau để làm thương hiệu cho mọi hoạt động kinh doanh và truyền thông của Công ty:



Logo của Công ty chưa được đăng ký bảo hộ nhãn hiệu thương mại tại Cục sở hữu trí tuệ.

6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Hiện nay, SUNCO đang ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tập đoàn Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD (Malaysia) để xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại - dịch vụ tại Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, Công ty cũng ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn về việc góp một phần vốn vào số vốn mà SUNCO đã góp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD (Malaysia). Chi tiết như sau:

TT	Nội dung hợp đồng	Khách hàng	Hợp đồng		Thời gian thực hiện
			Số Ngày/tháng	Giá trị hợp đồng	
1	Đầu tư và xây dựng các công trình cao tầng thuộc dự án nhà ở, thương mại - dịch vụ tại TT Tp mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD	02/HDHT2077 ngày 27/08/2007	758.600.000.000 đồng, tương ứng 47.000.000USD	50 năm
2	Góp một phần vốn vào số vốn mà	Công ty TNHH	01/HDHT-2013 ngày	10.330.000 đồng tương ứng 9%	Đến khi Hợp đồng hợp tác

TT	Nội dung hợp đồng	Khách hàng	Hợp đồng		Thời gian thực hiện
			Số Ngày/tháng	Giá trị hợp đồng	
	SUNCO đã góp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tập đoàn Sova Holdings SDN, BHD (Malaysia)	MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	02/01/2013	tổng số vốn SUNCO đã góp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tập đoàn Sova Holdings	02/HDHT2077 ngày 27/08/2007 chấm dứt.

Nguồn: SUNCO

8. Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2011 – Quý III/2013

8.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Chỉ tiêu tài chính

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	9 tháng năm 2013
1.	Tổng tài sản	198.156.766.404	251.898.260.283	266.843.382.628
2.	Doanh thu thuần	30.513.075.002	28.326.077.736	2.940.082.226
3.	Lợi nhuận từ HĐKD	1.644.999.415	3.487.024.318	233.136.245
4.	Lợi nhuận khác	(359.381.728)	(8.273.052)	(13.481.274)
5.	Lợi nhuận trước thuế	1.285.617.687	3.478.751.266	219.654.971
6.	Lợi nhuận sau thuế	206.566.068	2.400.327.403	168.676.360
7.	Tỷ lệ trả cổ tức	-	5%	-

Nguồn: SUNCO

b. Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
1. Vay và nợ ngắn hạn	4.660.000.000	-	-
- Vay ngắn hạn	4.660.000.000	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-
2. Vay và nợ dài hạn	-	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và BCTC Quý III/2013 chưa kiểm toán của Công ty

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

Trong thời gian vừa qua, có một số yếu tố đã ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

❖ Thuận lợi

- Công ty Cổ phần Thương mại Thái Dương chuyển từ Doanh nghiệp nhà nước Công ty Thái Dương có thương hiệu tốt, có uy tín với khách hàng. Bên cạnh đó, đội ngũ cán bộ công nhân viên được rèn luyện ổn định, tạo điều kiện thuận lợi trong quan hệ với các địa phương và các đối tác của Công ty.
- Các dự án của SUNCO đang thực hiện đều nằm tại các vị trí tốt của tỉnh, huyện, thị xã; có tiềm năng, khả năng thu hồi vốn cao, mang lại hiệu quả kinh doanh, đồng thời các dự án trên đều được sự quan tâm hỗ trợ nhiệt tình của các cấp chính quyền địa phương.
- Ngoài ra, trong thời gian qua Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn thể hiện tinh thần đoàn kết, tập trung cao độ để tạo nguồn vốn phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông với nhiều phương thức như:
 - ✓ Huy động, ứng vốn của các khách hàng và nhà đầu tư đối tác để tạo nguồn vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của đơn vị.
 - ✓ Hợp tác đầu tư với các đối tác có tiềm lực về vốn để triển khai các dự án.

❖ Khó khăn

- Nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn, thử thách và khả năng phục hồi còn rất yếu. Mặc dù Chính phủ đã thực hiện nhiều biện pháp vĩ mô để hỗ trợ cho nền kinh tế nhưng hàng loạt doanh nghiệp phải dừng hoạt động và đóng cửa, dự báo tình hình khó khăn của nền kinh tế có thể kéo dài trong một vài năm tới. Trước những ảnh hưởng bất lợi từ nền kinh tế vĩ mô, lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà SUNCO đang hoạt động cũng chưa có nhiều chuyển biến khả quan và gần như đóng băng trong năm 2012 và các tháng đầu năm 2013. Ngoài ra, nguồn tín dụng cho ngành bất động sản bị thắt chặt nên đã ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển kinh doanh và khả năng tiêu thụ các sản phẩm của Công ty.
- Bên cạnh tác động của nền kinh tế, sự thiếu hụt vốn kinh doanh của SUNCO cũng là một khó khăn cần được giải quyết. Ngoài việc Công ty không vay được vốn ngân hàng, SUNCO cũng không được công ty mẹ đầu tư thêm vì Công ty mẹ đang trong quá trình tái cơ cấu, không đầu tư thêm vào doanh nghiệp không thuộc các lĩnh vực ưu tiên. Mặt khác, việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ trong năm 2011, 2012 của Công ty chưa thực hiện được do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh không thực hiện xét duyệt đăng ký phát hành cổ phiếu theo hình thức chào bán riêng lẻ vì chưa có Thông tư hướng dẫn của Nghị định 01/2010/NĐ-CP.
- Tình trạng thiếu vốn trầm trọng dẫn đến các dự án của SUNCO đang tiến hành dở dang chưa tìm được nguồn vốn để tiếp tục triển khai, nếu tình trạng thiếu vốn kéo dài, các dự án của SUNCO còn có khả năng bị thu hồi.

- Ngoài các khó khăn kể trên, hiện tại, SUNCO còn có khoản nợ lương của người lao động, nợ tiền thuê nhà, nợ thuế 781 triệu đồng và nợ quá hạn khách hàng chưa có nguồn để chi trả.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

❖ **Điểm mạnh**

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm trong quản lý cũng như hoạt động kinh doanh bất động sản, luôn có nhiều nỗ lực, tâm huyết với Công ty và đưa ra các quyết sách kịp thời trong hoạt động.
- SUNCO nhận được sự quan tâm, ủng hộ nhiệt tình từ các cơ quan chính quyền và được giao các dự án tại các vị trí tốt của địa phương.

❖ **Điểm yếu**

- Nguồn vốn hiện tại của Công ty chưa đáp ứng được nhu cầu hoạt động sản xuất, các dự án của SUNCO hiện vẫn đang trong tình trạng dở dang do thiếu vốn đầu tư.
- So với các doanh nghiệp cùng ngành, thì SUNCO thuộc nhóm những công ty nhỏ. Địa bàn hoạt động của Công ty chưa được mở rộng.

❖ **Cơ hội**

- Kinh tế Việt Nam đang từng bước khắc phục khó khăn, vượt qua khủng hoảng, do đó ngành kinh doanh bất động sản cũng sẽ nhanh chóng khôi phục lại vị thế của mình. Ngoài ra, các dự án của Công ty đang thực hiện có nhiều tiềm năng phát triển, cơ hội đem lại lợi thế kinh doanh cho SUNCO trong tương lai.

❖ **Thách thức**

- Nguồn vốn kinh doanh là nhu cầu cấp thiết của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, khả năng huy động vốn của SUNCO hiện còn nhiều hạn chế bao gồm cả vốn chủ sở hữu và vốn vay. Do đó, trong tương lai, khi triển khai các dự án bất động sản, khó khăn trong việc sắp xếp vốn là một thách thức không nhỏ mà SUNCO sẽ phải xử lý.

10. Triển vọng phát triển của ngành

Chịu ảnh hưởng chung từ tình hình khủng hoảng của kinh tế trong nước và thế giới, thị trường kinh doanh bất động sản những năm gần đây của Việt Nam gặp phải rất nhiều khó khăn và bất ổn. Tình trạng ứ đọng vốn tại các dự án trong khi đầu ra bị thu hẹp là vấn đề tồn tại gây nhiều nguy cơ tiềm ẩn cho ngành kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương nói riêng.

Tuy nhiên, với sự tác động từ nhiều chính sách hỗ trợ tích cực của Chính phủ thời gian vừa qua, kinh tế trong nước dần hồi phục và lấy lại đà tăng trưởng, từng bước tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động đầu tư ở Việt Nam nói chung cũng như hoạt động đầu tư,

kinh doanh bất động sản nói riêng. Bên cạnh đó, Việt Nam đang là nước có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất trong khu vực Đông Nam Á. Theo định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, để mức đạt mức đô thị hóa 50% vào năm 2025, bên cạnh những đòi hỏi về phát triển cơ sở hạ tầng, dịch vụ xã hội, thì mỗi năm Việt Nam cũng cần phải xây mới hơn 15 triệu m² nhà ở. Do đó, có thể nói triển vọng phát triển của ngành Bất động sản Việt Nam trong tương lai là rất lớn, đặc biệt sau khi nền kinh tế đã đi vào ổn định và bắt đầu giai đoạn phát triển mới.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tính đến thời điểm ngày 30/09/2013, tổng số lao động của Công ty là 19 người.

Cơ cấu lao động của SUNCO

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động			
1	Trên Đại học, Đại học	08	42,11
2	Cao đẳng	01	5,26
3	Trung cấp	01	5,26
4	Lao động phổ thông	09	47,37
Tổng cộng:		19	100

Nguồn: SUNCO

11.2. Chính sách đối với người lao động

- Công ty luôn thực hiện đúng luật của liên đoàn lao động về chế độ làm việc (thời gian làm việc, nghỉ phép, lễ, điều kiện làm việc).
- Công ty tôn trọng, tạo mọi điều kiện thuận lợi để người lao động thành lập và tham gia hoạt động trong các tổ chức quy định pháp luật.
- Bảo đảm quyền, lợi ích của người lao động theo quy định của pháp luật về lao động; thực hiện chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm khác cho người lao động theo quy định của pháp luật về bảo hiểm.

12. Chính sách cổ tức

Chính sách, tỷ lệ chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu từ khi thành lập đến nay:

Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm

Năm	Tỷ lệ cổ tức	Ghi chú
2008	-	
2009	6%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu

Năm	Tỷ lệ cổ tức	Ghi chú
2010	5%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu
2011	0%	
2012	5%	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu

Nguồn: SUNCO

13. Tình hình hoạt động tài chính

13.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 20/03/2006 và các thông tư bổ sung, sửa đổi đến ngày lập báo cáo.

a. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

b. Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cho các nhóm tài sản của Công ty như sau:

TT	Loại tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	Từ 05 đến 46 năm
2	Máy móc thiết bị	Từ 03 đến 20 năm
3	Phương tiện vận tải	Từ 05 đến 25 năm
4	Thiết bị văn phòng	Từ 03 đến 08 năm

Nguồn: SUNCO

c. Thu nhập bình quân của người lao động

Mức lương bình quân của người lao động các năm như sau:

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
2010	5.000.000
2011	5.500.000
2012	5.500.000
Quý III/2013	5.500.000

Nguồn: SUNCO

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tại thời điểm 30/09/2013, SUNCO hiện có khoản nợ quá hạn với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà (INTRESCO), chi tiết như sau:

- Tổng số nợ gốc: 8.200.495.743 đồng.
- Thời hạn thanh toán: 15/06/2013.
- Lãi chậm thanh toán (đến thời điểm 15/06/2013): 9.029.449.440 tỷ đồng.
- Tổng nợ phải trả: 17.229.945.183 tỷ đồng.

(Căn cứ Công văn số 310/CV/ĐTKD ngày 09/07/2013 của INTRESCO)

Khoản nợ nói trên đã được INTRESCO đồng ý cho Công ty gia hạn đến ngày 31/12/2013.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

Tại thời điểm 30/09/2013, SUNCO có khoản nợ thuế GTGT, thuế Thu nhập doanh nghiệp tồn đọng 781 triệu đồng chưa có nguồn để chi trả.

f. Trích lập các quỹ

Trước khi thực hiện phân chia cổ tức cho các cổ đông, Công ty phải trích lập các quỹ theo quy định tại điều lệ. Trong đó, tỷ lệ trích lập quỹ dự phòng tài chính là 5% lợi nhuận ròng cho đến mức bằng 10% vốn điều lệ. Tỷ lệ trích lập các quỹ khác do Hội đồng quản trị đề xuất và trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh hàng năm.

Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
Quỹ đầu tư phát triển	330.694.366	449.167.082	449.167.082
Quỹ dự phòng tài chính	330.694.366	449.167.082	449.167.082
LNST chưa phân phối	-	7.030.586	175.706.946
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(341.790.806)	(485.803.374)	(769.203.374)

Nguồn: BCTC kiểm toán 2012 và BCTC Quý III/2013 chưa kiểm toán của Công ty

g. Tình hình công nợ hiện nay**– Các khoản phải thu**

Đơn vị tính: đồng

TT	Các khoản phải thu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
I	Phải thu ngắn hạn	19.121.121.020	8.191.745.387	12.142.648.867
1	Phải thu khách hàng	15.270.671.318	14.630.139.318	14.654.139.318

TT	Các khoản phải thu	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
2	Trả trước cho người bán	2.824.340.959	2.782.740.959	6.917.408.960
3	Các khoản phải thu khác	1.026.108.743	1.041.759.964	833.995.443
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	(10.262.894.854)	(10.262.894.854)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	19.121.121.020	8.191.745.387	12.142.648.867

Nguồn: BCTC kiểm toán 2012 và BCTC Quý III/2013 chưa kiểm toán của Công ty

Nhìn chung, tình hình công nợ phải thu của Công ty không biến động lớn qua các năm, trong đó Phải thu từ khách hàng chiếm tỷ trọng gần như tuyệt đối trong cơ cấu các khoản phải thu của SUNCO. Hiện tại, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn.

Trong năm 2012, Công ty có phát sinh khoản Dự phòng phải thu khó đòi (10.262.894.854) đồng từ nhiều đối tượng khách hàng cũng như đối tượng phải thu khác, trong đó tỷ trọng cao nhất xuất phát từ khoản dự phòng nợ phải thu Trung tâm thương mại Bạc Liêu (9.160.140.000) đồng.

– Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

TT	Các khoản phải trả	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
I	Phải trả ngắn hạn	151.161.569.965	206.977.442.760	221.077.830.847
1	Vay và nợ ngắn hạn	4.660.000.000	-	-
2	Phải trả người bán	108.134.745.095	168.886.675.739	8.623.147.043
3	Người mua trả tiền trước	7.204.400.000	6.424.400.000	6.424.400.000
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	821.732.429	1.152.076.077	388.314.458
5	Phải trả công nhân viên	243.710.606	388.223.982	115.375.732
6	Chi phí phải trả	2.305.800.000	3.080.548.800	3.404.165.400
7	Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.132.972.641	27.531.321.536	202.891.631.588
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(341.790.806)	(485.803.374)	(769.203.374)
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
II	Phải trả dài hạn	7.374.849.327	5.060.452.773	3.788.760.671

TT	Các khoản phải trả	31/12/2011	31/12/2012	30/09/2013
1	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-
2	Doanh thu chưa thực hiện	7.374.849.327	5.060.452.773	3.788.760.671
	Tổng cộng	158.536.419.292	212.037.895.533	224.866.591.518

Nguồn: BCTC kiểm toán 2012 và BCTC Quý III/2013 chưa kiểm toán của Công ty

Công nợ phải trả của Công ty chủ yếu tập trung vào các khoản phải trả ngắn hạn, tuy nhiên, sự biến động của các khoản mục phải trả cũng không lớn qua các năm. Tại thời điểm 30/09/2013, do SUNCO thay đổi hạch toán khoản nhận vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007 ngày 27/08/2007 với Tập đoàn Sova Holding SDN, BHD (Malaysia) từ khoản mục *Phải trả người bán* sang khoản mục *Các khoản phải trả, phải nộp khác* nên làm số dư tại 02 khoản mục này có sự thay đổi lớn so với thời điểm 31/12/2012.

Mặt khác, tình hình vay nợ của Công ty không cao giúp hạn chế được chi phí lãi vay trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,23	1,28	1,21
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,18	0,14	0,07
Hệ số thanh toán bằng tiền	Lần	0,01	0,01	0,02
Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính				
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,80	0,84
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,84	4,00	5,32
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,64	0,16	0,13
Vòng quay tài sản cố định	Lần	230,86	77,79	86,39
Vòng quay các khoản phải thu	Lần	5,28	1,59	2,07
Vòng quay các khoản phải trả	Lần	0,80	0,17	0,05
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,74	0,15	0,04
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số LNST/DTT	%	2,72%	0,68%	8,47%
Hệ số LN gộp/DTT	%	10,19%	20,99%	71,00%

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	%	3,62%	5,39%	12,31%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	7,55%	0,52%	6,02%
Hệ số LNST/Tổng tài sản ROA)	%	1,56%	0,10%	0,95%
Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần				
Thu nhập trên mỗi cổ phần	(đồng/ cổ phần)	775	53	616

14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Nguyễn Khắc Duy	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trịnh Ngọc Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Bà Trịnh Thị Ánh Huệ	Thành viên HĐQT
4	Ông Huỳnh Lê Hùng	Thành viên HĐQT
5	Bà Trần Thị Loan	Thành viên HĐQT
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Ông Trịnh Ngọc Hải	Tổng Giám đốc
II	Ban kiểm soát	
1	Bà Nguyễn Thị Lê Đào	Trưởng BKS
2	Ông Nguyễn Đắc Thành	Thành viên BKS
3	Ông Trương Quang Vũ	Thành viên BKS
IV	Kế toán trưởng	
1	Bà Nguyễn Thị Sương	Kế toán trưởng

14.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

a. Chủ tịch HĐQT - Ông Nguyễn Khắc Duy

- Họ và tên : Nguyễn Khắc Duy
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1980
- Nơi sinh : Bình Thuận
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Bình Thuận
- Số CMND : 024917921

- Địa chỉ thường trú : 43D2, đường An Bình, P. 6, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2002 - 2010	Trung tâm xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP. HCM	Chuyên viên, Phó Trưởng phòng, Trưởng phòng xúc tiến đầu tư
Từ 2010 - 2012	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Việt	Phó Giám đốc
Từ 2012 đến nay	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	Phó Trưởng phòng Kế hoạch và Đầu tư

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Trưởng phòng Kế hoạch và Đầu tư Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (SAIGON IPD).
- Số cổ phần nắm giữ: **2.906.783 cổ phần.**
 - Trong đó: Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
 - Đại diện SAIGON IPD : 2.906.783 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT.

b. Phó chủ tịch HĐQT - Ông Trịnh Ngọc Hải

- Họ và tên : **Trịnh Ngọc Hải**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1954
- Nơi sinh : Tp. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tp. Hồ Chí Minh
- Số CMND : 020022089
- Địa chỉ thường trú : Số 1, Đường 990, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Đại học Bách khoa Tp. HCM.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1993 - 2013	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	Tổng Giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ: **141.487** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT.

c. Thành viên HĐQT - Bà Trịnh Thị Ánh Huệ

- Họ và tên : **Trịnh Thị Ánh Huệ**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1958
- Nơi sinh : Tp. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tp. Hồ Chí Minh
- Số CMND : 022512801
- Địa chỉ thường trú : 101 Dân Chủ, P. Bình Thọ, Q.Thủ Đức, TP. HCM.
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản lý Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2008 - 2013	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ : **143.043** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT.

d. Thành viên HĐQT - Ông Huỳnh Lê Hùng

- Họ và tên : Huỳnh Lê Hùng
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1965
- Nơi sinh : Thừa Thiên – Huế
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thừa Thiên – Huế
- Số CMND : 024190906
- Địa chỉ thường trú : 108/87/20 Thích Quảng Đức, P. 5, Q. Phú Nhuận, TP. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1989 - 2005	Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam	Nhân viên kế toán
Từ 2006 - 2013	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	Chuyên viên tổ chức nhân sự

- Chức vụ Công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chuyên viên tổ chức nhân sự Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.
- Số cổ phần nắm giữ: **0 cổ phần.**
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT.

e. Thành viên HĐQT – Bà Trần Thị Loan

- Họ và tên : **Trần Thị Loan**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1961
- Nơi sinh : Tp. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tp. Hồ Chí Minh
- Số CMND : 02060512

- Địa chỉ thường trú : 96/16 Lê Lợi, P. 4, Q. Gò Vấp, TP. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1996 - 2001	Công ty Du lịch & Dịch vụ Tổng hợp Gò Vấp	Phó Phòng Du lịch
Từ 2002 đến nay	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	Phó chánh Văn phòng

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó chánh Văn phòng Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.
- Số cổ phần nắm giữ: **2.337** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên HĐQT.

14.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

a. Trưởng BKS - Bà Nguyễn Thị Lê Đào

- Họ và tên : **Nguyễn Thị Lê Đào**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1966
- Nơi sinh : Tp. Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Tp. Đà Nẵng
- Số CMND : 024318025
- Địa chỉ thường trú : 36 Đường 36, KP. 8, P. Linh Đông, Q. Thủ Đức, TP. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2003 - 2008	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2009 - 2013	Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn	Phó Trưởng Phòng Tài chính – Kế toán

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Trưởng BKS.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Trưởng Phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: **0** cổ phần.
- Số cổ phiếu nắm giữ: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Trưởng Ban Kiểm soát.

b. Thành viên BKS - Ông Nguyễn Đắc Thành

- Họ và tên : **Nguyễn Đắc Thành**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1955
- Nơi sinh : Long An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hải Dương
- Số CMND : 020120641
- Địa chỉ thường trú : 27/11/29 Bùi Đình Túy, P. 24, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ Polymer
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1976 - 2013	Đại học bách khoa TP. HCM Trung tâm NCVL polymer	Giảng viên Giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên BKS.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giảng viên Đại học Bách khoa TP. HCM, Giám đốc Trung tâm NCVL polymer.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: **23.373** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có.

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên Ban kiểm soát.
- c. Thành viên BKS - Ông Trương Quang Vũ**
 - Họ và tên : **Trương Quang Vũ**
 - Giới tính : Nam Nữ
 - Năm sinh : 1977
 - Nơi sinh : Tp. Hồ Chí Minh
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Quê quán : Tp. Hồ Chí Minh
 - Số CMND : 023235084
 - Địa chỉ thường trú : 82 Đường 11, KP1, P. Cát Lái, Quận 2, TP. HCM
 - Trình độ văn hoá : 12/12
 - Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán quản trị
 - Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2008 - 2013	Công ty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương	Thành viên BKS

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Thành viên BKS.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: **1.987** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao thành viên Ban kiểm soát.

14.3. Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

a. Tổng Giám đốc - Ông Trịnh Ngọc Hải

(Sơ yếu lý lịch được trình bày tại Mục b, Phần 14.1)

b. Kế toán trưởng - Bà Nguyễn Thị Swong

- Họ và tên : **Nguyễn Thị Swong**
- Giới tính : Nam Nữ
- Năm sinh : 1953
- Nơi sinh : Bến Tre
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh

- Quê quán : Bến Tre
- Số CMND : 024955090
- Địa chỉ thường trú : 45 đường 46, P. Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp. HCM
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 1976 – 1984	Công ty thương nghiệp Thị xã Bến Tre	Kế toán
Từ 1985 – 1991	Công ty ăn uống Khách sạn Thị xã Bến Tre	Kế toán trưởng
Từ 1992 – 1996	Công ty Xuất khẩu Thủy sản Bến Tre	Kế toán trưởng
Từ 1997 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	Kế toán trưởng

- Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng cổ phần nắm giữ: **10.284** cổ phần.
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có.
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không có.

15. Tài sản

15.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tính đến thời điểm 30/09/2013 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ trọng
Tài sản cố định hữu hình	835.570.300	588.985.228	246.585.072	100%
Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	0,00%
Máy móc thiết bị	43.000.000	43.000.000	-	0,00%
Phương tiện vận tải	760.524.000	521.950.500	238.573.500	96,75%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	32.046.300	24.034.728	8.011.572	3,25%
Tài sản cố định khác	-	-	-	0,00%
Tài sản cố định vô hình	-	-	-	0,00%
Tổng cộng	835.570.300	588.985.228	246.585.072	100%

Nguồn: SUNCO

Danh mục tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/09/2013

TT	Tên tài sản	SL	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ % giá trị còn lại
A	Tài sản cố định hữu hình		835.570.300	246.585.072	29,51%
I	Nhà cửa vật kiến trúc		-	-	-
II	Máy móc thiết bị		43.000.000	-	-
	Máy trộn bê tông	1	43.000.000	-	-
III	Phương tiện vận tải		760.524.000	238.573.500	31,37%
1	Xe Mekong 6 chỗ	1	240.000.000	-	-
2	Xe Chevrolet Captiva	1	520.524.000	238.573.500	45,83%
IV	Thiết bị, dụng cụ quản lý		32.046.300	8.011.572	25,00%
1	Máy photocopy Ricoh	1	32.046.300	8.011.572	25,00%
B	Tài sản cố định khác		-	-	-
C	Tài sản cố định vô hình		-	-	-
	Cộng:		835.570.300	246.585.072	29,51%

Nguồn: SUNCO

15.2. Tình hình sử dụng đất đai

Tổng số diện tích đất SUNCO đang quản lý và sử dụng là 33.644 m², trong đó:

❖ Diện tích đất thuê:

Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng pháp lý	Thời hạn thuê
Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	1.905	Đất thể dục thể thao	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853019	Đến ngày 10/07/2053
Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	4.444	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853023	Đến ngày 10/07/2053
Thửa đất số 344, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	4.271	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (cao ốc văn phòng)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853020	Đến ngày 10/07/2053
Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	3.096	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (bãi đậu xe)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853021	Đến ngày 10/07/2053

Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng pháp lý	Thời hạn thuê
Thửa đất số 346, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	8.686	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (khách sạn thương mại)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853022	Đến ngày 10/07/2053
Tổng cộng	22.402			

Nguồn: SUNCO

❖ **Diện tích đất giao:**

Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng pháp lý	Thời hạn
Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	11.242	Đất ở tại nông thôn	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 436609	Lâu dài
Tổng cộng	11.242			

Nguồn: SUNCO

16. Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2014 – 2016

16.1. Các mục tiêu chiến lược giai đoạn 2014 – 2016

- Thúc đẩy việc tìm kiếm đối tác chiến lược, có năng lực về tài chính và uy tín trên thị trường giúp SUNCO được bảo lãnh vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Tập trung giải quyết các dự án tồn đọng theo thứ tự ưu tiên như sau:
 - + Đầu tư vốn để hoàn thành công tác giải toả mặt bằng Dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu. Tìm mọi biện pháp giải quyết để rút vốn trở về, phân đầu bảo toàn vốn tránh thiệt hại cho Công ty.
 - + Sau khi thu hồi vốn đầu tư từ Dự án Trung tâm thương mại Bạc Liêu, sử dụng nguồn vốn này tiếp tục đầu tư Dự án khu dân cư kết hợp du lịch sinh thái tại xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch.
 - + Đối với Dự án khu trung tâm liên hợp thành phố mới Nhơn Trạch, SUNCO tiếp tục hợp tác với Sova Holdings Sdn.Bhd (Malaysia), đồng thời tìm kiếm cơ hội giải quyết đầu ra của Dự án và triển khai thực hiện các giai đoạn tiếp theo.
 - + Đối với Dự án Trung tâm hành chính xã Phước Thái: SUNCO sẽ huy động và tập trung mọi nguồn vốn để triển khai dự án trước khi dự án có nguy cơ bị thu hồi.

16.2. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2014 – 2016

Đơn vị tính: Đồng

Năm	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ chia cổ tức
Năm 2014	108.166.370.000	(5.711.245.491)	40.902.750.000	-
Năm 2015	70.324.509.152	6.630.612.755	40.902.750.000	10%
Năm 2016	95.657.798.649	13.760.096.300	40.902.750.000	15%

Nguồn: SUNCO

16.3. Biện pháp thực hiện

- Tiếp tục kêu gọi các cổ đông cho mượn bất động sản để làm tài sản thế chấp bảo lãnh cho Công ty vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Kêu gọi hợp tác đầu tư, kinh doanh để bù đắp nguồn vốn đang thiếu trầm trọng.
- Huy động, ứng vốn của các khách hàng đối tác để tạo nguồn vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Nếu khó khăn trong việc sắp xếp vốn để triển khai dự án, Công ty có thể xem xét chuyển nhượng bớt dự án nhằm thu hồi vốn để tập trung đầu tư vào các dự án có hiệu quả hơn.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán

Không có.

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

1. Những thông tin cơ bản về việc đấu giá

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG
- Tên tiếng Anh : SUN CONSTRUCTION AND TRADING JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : SUNCO.JSC
- Trụ sở : 101 Dân Chủ, Khu phố 2, P. Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM
- Số điện thoại : 08.7225810 – 08.7225818 Fax: 08.7225800
- Vốn điều lệ : 40.902.750.000 đồng (*Bốn mươi tỷ chín trăm lẻ hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*)
- Vốn điều lệ thực góp: 40.902.750.000 đồng (*Bốn mươi tỷ chín trăm lẻ hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*)
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần chào bán: 2.906.783 cổ phần (*Tương đương 71,07% VDL thực góp*)
- Tổng giá trị chào bán: 29.067.830.000 đồng (*Hai mươi chín tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*)
- Giá khởi điểm : **10.300** đồng/cổ phần
- Hình thức chào bán: Bán đấu giá công khai

2. Mục đích của việc chào bán

Mục đích của việc chào bán cổ phần của SAIGON IPD tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương là nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SAIGON IPD tại các doanh nghiệp mà SAIGON IPD không cần giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần của SAIGON IPD tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

3. Địa điểm công bố thông tin

- **Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương**

Trụ sở chính : 101 Dân Chủ, KP 2, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Tp. HCM

Điện thoại : (08) 7225810 – 7225818 Fax: (08) 7225800

- **Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**

Trụ sở chính

Địa chỉ : 56 – 68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại : (08) 3 821 8666 Fax: (08) 3 914 4372
Website : www.dag.vn Email : dag@dag.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ : 181 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại : (04) 3 944 5175 Fax: (04) 3 944 5178

Chi nhánh Đông Sài Gòn

Địa chỉ : Tầng 7, Toà nhà 134/1 Tô Hiến Thành, P. 15, Quận 10, TP. HCM
Điện thoại : (08) 3853 9623 Fax: (08) 3853 5155

- **Và các địa điểm khác theo Quy chế đấu giá.**

4. Đăng ký mua cổ phần

4.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

❖ **Đối tượng tham gia**

Các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam và nước ngoài theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện sau đây được tham dự đấu giá:

- Nhà đầu tư trong nước là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh thư nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.
- Tổ chức bán đấu giá bán cổ phần, cá nhân thực hiện tư vấn, định giá của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Thái Dương không được tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Thái Dương.
- Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư: Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.

❖ **Điều kiện tham gia**

Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đơn đăng ký đấu giá đúng thời hạn quy định. Đặt cọc đủ 10% giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban đấu giá công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký đấu giá.

❖ **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Theo khoản 1 Điều 13 Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 01/10/2010 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp 2005, nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần với mức không hạn chế tại Công ty cổ phần không phải là công ty cổ phần niêm yết.

Theo khoản 1 Điều 2 Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần với mức hạn chế tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng.

Do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương chưa đủ điều kiện là Công ty đại chúng nên không bị hạn chế số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua. Vì vậy, số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua tối đa trong đợt bán đầu giá là: 2.906.783 cổ phần.

VII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I : Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của SUNCO.
- 2. Phụ lục II : Quyết định bán phần vốn Nhà nước của Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.
- 3. Phụ lục III : Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương Mại Thái Dương.
- 4. Phụ lục IV : Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2011, 2012 và Báo cáo tài chính Quý III năm 2013 của Công ty. *Đính kèm*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2014

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



[Signature]
NGUYỄN VĂN QUÍ

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI THÁI DƯƠNG**

TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]
TRẦN NGỌC HẢI

**CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP**



[Signature]
TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM